

Andelsboligforeningen LangsøParken
CVR-nr. 29 48 01 76

Årsrapport 2020

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2020	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen LangsøParken

Papirfabrikken 11-17

8600 Silkeborg

www.langsoparken.dk

Bestyrelse

Knud Sand Andersen, formand

Jørgen Kongstadt, næstformand

Ove Høi Pedersen

Kirsten Astorp

Poul Henning Klausen

Administrator

Poul Henning Klausen

Papirfabrikken 13, st.th.

8600 Silkeborg

Bilagskontrollanter

Jette Johansen

Christian Odgaard

Regnskabsår

01.01.2020 - 31.12.2020

Foreningens 17. regnskabsår

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 01.01.2020 – 31.12.2020 for Andelsboligforeningen LangsøParken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og andelsboligloven, hvad angår specielle forhold.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Bestyrelsen indstiller, at andelenes maksimale salgsværdi fastsættes til de i note 6 anførte værdier.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsregnskabet anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualposter, som ikke fremgår af årsrapporten.

Silkeborg, den 01.03.2021

Bestyrelsen

Knud Sand Andersen
formand

Jørgen Kongstadt
næstformand

Ove Høi Pedersen

Kirsten Astorp

Poul Henning Klausen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen LangsøParken

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen LangsøParken for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020 på grundlag af andelsboligforeningens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Silkeborg, den 01.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Tonny Hummelgaard Knudsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28661

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Det er andelsboligforeningens formål at eje og administrere ejendommen matr. nr. 1an Silkeborg Bygrunde, beliggende Papirfabrikken 11-17, bestående af 55 andelsboliger. Der forefindes ikke udlejning til erhverv.

Etablering samt organisation

LangsøParken er etableret pr. 1. november 2003 og er således nu over 17 år.

Vedlagte regnskab omfatter regnskabsåret 2020, som svarer til kalenderåret 2020.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som i regnskabsperioden har afholdt 6 bestyrelsesmøder.

Årets generalforsamling blev på grund af coronapandemien udsat og først afholdt torsdag den 20. august 2020 i Medborgerhuset.

Der var efter opfordring til kun at møde én person pr. andel 27 stemmeberettigede til stede på generalforsamlingen samt 6 fuldmagter.

Torben Rasmussen blev valgt som dirigent og Ove Høi Petersen som referent.

Formanden supplerede mundtligt den udsendte beretning for året 2019. Beretningen blev godkendt.

Regnskabet og den samlede årsrapport for 2019 blev godkendt, og budget for regnskabsåret 2020 - med nedsatte boligydelse fra marts måned - blev godkendt.

Der blev foretaget følgende valg til bestyrelsen:

Næstformand: Jørgen Kongstadt for 2 år

Bestyrelsesmedlem: Poul Henning Klausen for 2 år

Der blev desuden valgt to bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode: Niels Daugaard Pedersen og Jørgen Kjeldgaard i nævnte rækkefølge.

Ligeledes for et år valgtes Jette Johansen og Christian Odgaard som bilagskontrollanter.

Poul Henning Klausen blev på generalforsamlingen genvalgt som administrator.

Økonomi

Årsregnskabet for 2020 udviser igen et driftsoverskud efter afdrag og budgetterede hensættelser. En af forklaringerne er, at huslejenedsættelsen først fik virkning fra 1. marts 2020.

Overskuddet i 2020 fremgår af regnskabet i denne årsrapport.

Det er bestyrelsens opfattelse, at foreningen stadig er økonomisk godt rustet.

Ledelsesberetning

Vedligehold

Ved den årlige gennemgang af murværket blev der indsat forstærkning over enkelte vinduer.

Vindueslister og fuger ved vinduer på sydsiden af nr. 11 blev udskiftet for at undgå vandindtrængning. Arbejdet vil blive fortsat på de øvrige huse i 2021.

10 glasværn ved altaner er udskiftet. Udskiftningen på de manglende altaner vil ske efter behov, hvor de mest kritiske tages først.

Aktiviteter mv.

Der har som tidligere år været planlagt forskellige aktiviteter, men ...

To planlagte arbejdsdage blev til én, da forårets arbejdsdag den 23. juni måtte aflyses for at overholde myndighedernes restriktioner. Enkelte opgaver med supplerende af granit og flis i bede blev udført af mindre grupper. Årets sidste arbejdsdag den 19. september blev afholdt med deltagelse af mere end 30 andelshavere. Disse frivillige arbejdsydelse medvirker fortsat til, at foreningens udgifter til vedligeholdelse kan begrænses. Som "sidegevinst" bidrager arbejdsdagene til et godt sammenhold andelshaverne imellem.

Bestyrelsen vil løbende vurdere, hvilke opgaver der skal eksterne arbejdskraft til, og hvilke vi fortsat selv kan påtage os.

Coronaens hærgen påvirkede også Skt. Hans-arrangementet den 23.06.2020, der i 2020 blev afviklet uden telt, taffel og tale, men dog med bål, midsommervise og en heks, der drog afsted mod Bloksbjerg.

Årets sommerudflugt måtte desværre aflyses.

Den 1. søndag i advent (søndag den 29. november) blev juletræet tændt, men den traditionelle sammenkomst med æbleskiver, gløgg og sang var aflyst – igen på grund af Covid-19. Som et plaster på såret uddelte bestyrelsen en julegave til alle andelshavere.

Handler

Der er i løbet af 2020 handlet 1 andel.

Pr. 31. december 2020 er der registreret 4 andelshavere på den interne venteliste, og den eksterne venteliste omfatter 94 interesserede.

Foreningens hjemmeside www.langsoparken.dk bliver løbende opdateret. Den administreres fortsat af bestyrelsesmedlem Ove Høi Pedersen.

Bestyrelsens sammensætning i 2020 fremgår af foreningsoplysningerne på årsrapportens side 1.

Ledelsesberetning

Forventninger til det kommende regnskabsår

Budgettet for regnskabsåret 2021 indeholder ingen overraskelser. Bestyrelsen foreslår ændring af boligafgifterne.

Af poster på vedligeholdelsesbudgettet skal nævnes det fortsatte arbejde med udskiftning af vindueslister og fuger på bygningernes sydside.

Eftersyn og vedligeholdelse af murværk og tage fortsætter i lighed med tidligere år.

Bestyrelsen har valgt kun at hensætte et mindre beløb til vedligeholdelse i 2021. Der henstår pr. 31.12.2020 1.398.000 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

På bestyrelsens vegne

Knud Sand Andersen

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat

Andelsboligforeninger er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6. Skattepligt omfatter alene indtægt ved erhvervmæssig virksomhed, hvilket ikke forekommer i denne andelsboligforening.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til anskaffelsessum.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Indskud/andelenes værdi

Andelsbevisernes værdi bliver opgjort ifølge foreningens vedtægter, under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre bofællesskaber (ABL) til én af følgende værdier:

- Anskaffelsessummen
- Handelsværdi som udlejningsejendom
- Offentlig vurdering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, hvilket princip andelsbeviset ved overdragelse foreslås værdiansat til, jf. reglerne i ABL § 5, stk. 2, hvortil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2021 t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshaverne		3.486.628	4.230	3.337	3.340
Ventelistegebyrer		16.500	7	0	0
Salgsgebyrer		5.000	25	0	0
Indtægter		3.508.128	4.262	3.337	3.340
Energi (el, vand og varme)		56.753	52	52	54
Renovation og rengøring		167.843	170	187	185
Forsikringer		48.071	42	51	50
Kontingenter		11.288	11	11	12
Elevator		52.992	22	48	47
Kabel-tv		103.722	104	104	110
Arealvedligeholdelse		98.017	100	162	170
Mindre bygningsvedligeholdelse		25.089	29	40	28
Større vedligeholdelsesarbejder		306.156	563	403	500
Anvendt af henlæggelser		0	(101)	0	0
Møder og arrangementer		14.224	35	40	43
Administration		13.062	10	19	20
Revisor		21.750	18	20	20
Øvrige udgifter		3.596	0	2	5
Ejendomsskat		515.178	515	525	516
Omkostninger		1.437.741	1.571	1.664	1.760
Resultat før finansielle poster		2.070.387	2.692	1.673	1.580
Renteindtægter		0	8	0	
Renteudgifter, bank		(21.684)	(1)	(25)	(25)
Prioritetsrenter		(258.839)	(1.589)	(253)	(260)
Bidrag		(419.546)	(416)	(420)	(420)
Låneomkostninger		(1.721)	(8.259)	0	0
Årets resultat		1.368.597	(7.565)	975	875
Afdrag på prioritetsgæld		672.472	422	675	675
Hjemtagelse af lån, regulering		9.176	(8.264)	0	0
Hensættelse til vedligeholdelse		300.000	40	300	100
Overført til næste år		386.949	237	0	100
		1.368.597	(7.565)	975	875

Balance pr. 31.12.2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
Ejendommen, Papirfabrikken 11-17	1	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
Anlægsaktiver		<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>
Forudbetalte omkostninger		<u>27.491</u>	<u>26</u>
Tilgodehavender		<u>27.491</u>	<u>26</u>
Likvide beholdninger	2	<u>4.021.491</u>	<u>3.352</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.048.982</u>	<u>3.378</u>
Aktiver		<u><u>94.928.982</u></u>	<u><u>94.258</u></u>

Balance pr. 31.12.2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
Indskudskapital		18.176.000	18.176
Afdrag på prioritetsgæld		3.561.469	2.889
Forøgelse af prioritetsgæld		(13.891.822)	(13.901)
Overført resultat mv.		<u>2.629.813</u>	<u>2.243</u>
		10.475.460	9.407
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.397.907</u>	<u>1.098</u>
Egenkapital		<u>11.873.367</u>	<u>10.505</u>
Prioritetsgæld	3	83.034.352	83.716
Kortfristet del af langfristet gæld		<u>(675.000)</u>	<u>(675)</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>82.359.352</u>	<u>83.041</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		675.000	675
Danske Bank, konto nr. 11495699		1.263	0
Forudbetalt husleje		0	13
Anden gæld		<u>20.000</u>	<u>24</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>696.263</u>	<u>712</u>
Gældsforpligtelser		<u>83.055.615</u>	<u>83.753</u>
Passiver		<u>94.928.982</u>	<u>94.258</u>
Pantsætninger og garantier	4		
Bestyrelsesforsikring	5		
Andelenes værdi	6		
Nøgletal	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Indskuds- kapital kr.	Afdrag på prioritets- gæld kr.	Henlæggelse til vedlige- holdelse kr.	Forøgelse af prioritets- gæld kr.	Overført årets resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.01.2020	18.176.000	2.888.997	1.097.907	(13.900.998)	2.242.864	10.504.770
Årets resultat	0	672.472	300.000	9.176	386.949	1.368.597
Egenkapital 31.12.2020	18.176.000	3.561.469	1.397.907	(13.891.822)	2.629.813	11.873.367

Noter

	Grunde og bygninger kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2020	<u>90.880.000</u>
Kostpris 31.12.2020	<u>90.880.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	<u>90.880.000</u>

Ejendomsværdi 01.10.2019 udgør 137.000.000 kr.,
heraf grundværdi 20.685.400 kr.

	2020 kr.	2019 t.kr.
2. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, huslejekonto	191.545	236
Danske Bank, driftsudgift	3.579.491	2.852
Danske Bank, netopsparing	250.455	251
Realkredit Danmark, omprioriteringskonto	<u>0</u>	<u>13</u>
	<u>4.021.491</u>	<u>3.352</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2020	83.716.000	75.874
Afdrag i året	(672.472)	(422)
Lån indfriet	0	(75.452)
Lån optaget i 2019, regulering	<u>(9.176)</u>	<u>83.716</u>
Pantebrevsrestgæld 31.12.2020	<u>83.034.352</u>	<u>83.716</u>

Låntyper:

1: Flexlån, hovedstol 62.787.000 kr., afdragsfrit til 2030

Rente p.a.: 0,3164%

Restløbetid 29 år.

Fast rente i 10 år, refinansieres 2030

2: Flexlån, hovedstol 20.919.798 kr.

Rente p.a.: 0,2844%

Restløbetid 29 år.

Fast rente i 10 år, refinansieres 2030

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør 85.466.191

Noter

	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>t.kr.</u>
4. Pantsætninger og garantier		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>90.880.000</u>	<u>90.880</u>

5. Bestyrelsesforsikring

Den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring dækker for direkte formuetab for indtil 1.000.000 kr. inden for et forsikringsår, dog højest med 300.000 kr. for hver forsikringsbegivenhed.

6. Andelenes værdi

Med henvisning til § 6 i ”lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” skal bestyrelsen give følgende oplysninger om de enkelte andelsbevisers værdi pr. 31.12.2020.

Ved opgørelse af foreningens formue kan ejendommen ifølge andelsboliglovens § 5, stk. 2 og vedtægterne ved generalforsamlingsbeslutning ved overdragelse ansættes til én af følgende tre værdier med tillæg af individuelle forbedringer:

	<u>kr.</u>
a) Anskaffelsespris	90.880.000
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke opgjort
c) Seneste offentlige vurdering	137.000.000

Formuen kan herefter opgøres efter to forskellige principper:

	<u>Anskaffelses- pris kr.</u>	<u>Offentlig vurdering kr.</u>
Oprindeligt indskud fra andelshaverne	18.176.000	18.176.000
Opsparing	(7.700.540)	(7.700.540)
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	46.120.000
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(2.431.839)
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>10.475.460</u>	<u>54.163.621</u>

(fortsættes)

Noter

6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2020 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 11, ST,TV	1,750	18.700	183.321	947.863	13.563
Papirfabrikken 11, ST,TH	1,900	20.303	199.034	1.029.109	14.725
Papirfabrikken 11, 1,TV	1,810	19.342	189.606	980.362	14.028
Papirfabrikken 11, 1,TH	1,960	20.945	205.319	1.061.607	15.190
Papirfabrikken 11, 2,TV	1,870	19.983	195.891	1.012.860	14.493
Papirfabrikken 11, 2,TH	2,020	21.586	211.604	1.094.105	15.655
Papirfabrikken 11, 3,TV	1,920	20.517	201.129	1.039.942	14.880
Papirfabrikken 11, 3,TH	2,090	22.334	218.937	1.132.020	16.198
Papirfabrikken 11, 4,TV	1,980	21.158	207.414	1.072.440	15.345
Papirfabrikken 11, 4,TH	2,150	22.975	225.222	1.164.518	16.663
Papirfabrikken 13, ST,TV	1,720	18.380	180.178	931.614	13.330
Papirfabrikken 13, ST,MF	1,720	18.380	180.178	931.614	13.330
Papirfabrikken 13, ST,TH	1,870	19.983	195.891	1.012.860	14.493
Papirfabrikken 13, 1,TV	1,770	18.914	185.416	958.696	13.718
Papirfabrikken 13, 1,MF	1,930	20.624	202.176	1.045.358	14.958
Papirfabrikken 13, 1,TH	1,770	18.914	185.416	958.696	13.718
Papirfabrikken 13, 2,TV	1,830	19.555	191.701	991.194	14.183
Papirfabrikken 13, 2,MF	1,990	21.265	208.462	1.077.856	15.423
Papirfabrikken 13, 2,TH	1,830	19.555	191.701	991.194	14.183
Papirfabrikken 13, 3,TV	1,890	20.196	197.986	1.023.692	14.648
Papirfabrikken 13, 3,MF	2,050	21.906	214.747	1.110.354	15.888
Papirfabrikken 13, 3,TH	1,890	20.196	197.986	1.023.692	14.648
Papirfabrikken 13, 4,TV	1,950	20.838	204.271	1.056.191	15.113
Papirfabrikken 13, 4,MF	2,110	22.547	221.032	1.142.852	16.353
Papirfabrikken 13, 4,TH	1,950	20.838	204.271	1.056.191	15.113
Papirfabrikken 15, ST, TV	1,720	18.380	180.178	931.614	13.330
Papirfabrikken 15, ST, MF	1,440	15.388	150.847	779.956	11.160
Papirfabrikken 15, ST, TH	1,750	18.700	183.321	947.863	13.563
Papirfabrikken 15, 1, TV	1,480	15.815	155.037	801.622	11.470
Papirfabrikken 15, 1, MF	1,810	19.342	189.606	980.362	14.028
Papirfabrikken 15, 1, TH	1,770	18.914	185.416	958.696	13.718

(fortsættes)

Noter

6. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi pr. 31.12.2020 opgjort til:		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Papirfabrikken 11-17					
Papirfabrikken 15, 2, TV	1,530	16.350	160.275	828.703	11.858
Papirfabrikken 15, 2, MF	1,870	19.983	195.891	1.012.860	14.493
Papirfabrikken 15, 2, TH	1,830	19.555	191.701	991.194	14.183
Papirfabrikken 15, 3, TV	1,580	16.884	165.512	855.785	12.245
Papirfabrikken 15, 3, MF	1,920	20.517	201.129	1.039.942	14.880
Papirfabrikken 15, 3, TH	1,890	20.196	197.986	1.023.692	14.648
Papirfabrikken 15, 4 TV	1,630	17.418	170.750	882.867	12.633
Papirfabrikken 15, 4, MF	1,980	21.158	207.414	1.072.440	15.345
Papirfabrikken 15, 4, TH	1,950	20.838	204.271	1.056.191	15.113
Papirfabrikken 17, ST, TV	1,720	18.380	180.178	931.614	13.330
Papirfabrikken 17, ST, MF	1,440	15.388	150.847	779.956	11.160
Papirfabrikken 17, ST, TH	1,750	18.700	183.321	947.863	13.563
Papirfabrikken 17, 1, TV	1,480	15.815	155.037	801.622	11.470
Papirfabrikken 17, 1, MF	1,810	19.342	189.606	980.362	14.028
Papirfabrikken 17, 1, TH	1,770	18.914	185.416	958.696	13.718
Papirfabrikken 17 2, TV	1,530	16.350	160.275	828.703	11.858
Papirfabrikken 17, 2, MF	1,870	19.983	195.891	1.012.860	14.493
Papirfabrikken 17, 2, TH	1,830	19.555	191.701	991.194	14.183
Papirfabrikken 17, 3, TV	1,580	16.884	165.512	855.785	12.245
Papirfabrikken 17, 3, MF	1,920	20.517	201.129	1.039.942	14.880
Papirfabrikken 17, 3, TH	1,890	20.196	197.986	1.023.692	14.648
Papirfabrikken 17, 4 TV	1,630	17.418	170.750	882.867	12.633
Papirfabrikken 17, 4, MF	1,970	21.051	206.367	1.067.023	15.268
Papirfabrikken 17, 4, TH	1,940	20.731	203.224	1.050.774	15.035
I alt	100,0	1.068.597	10.475.460	54.163.621	775.000
Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud			(42,4)%	198,0%	

(fortsættes)

Noter

6. Andelenes værdi (fortsat)

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdiansættelsen af andelsbeviserne indtil næste generalforsamling sker således, at ejendommen indgår i foreningens formue til offentlig vurdering, jf. andelsboliglovens § 5 stk. 2 c.

Ved valg af offentlig vurdering (metode C) gøres opmærksom på, at denne er beregnet med udgangspunkt i seneste offentliggjorte ejendomsværdi pr. 01.10.2019. Denne er ikke nødvendigvis udtryk for dagsværdien, som en eventuel køber vil betale for andelen.

Hvis en eventuel ny offentlig vurdering afviger væsentligt fra den nuværende kendte vurdering, skal der foretages ny beregning af andelens værdi.

7. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet for Andelsboligforeningen LangsøParken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal (m²)</u>
B1 Andelsboliger	55	5.700
B2 Erhvervsandele	-	-
B3 Boliglejemål	-	-
B4 Erhvervslejemål	-	-
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	-	-
B6 I alt	<u>55</u>	<u>5.700</u>

(fortsættes)

Noter

7. Nøgletal (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af fællesudgifter?				X (ligeligt fordelt)

D1 Foreningen er stiftet i: 2003

D2 Ejendommen er opført i: 2003

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X

		<u>kr.</u>	<u>kr. pr. m²</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	137.000.000	24.035
F3	Generalforsamlingsbestemt reserve	1.397.907	245
F4	Reserve i % af ejendomsværdi		1,02%

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

(fortsættes)

Noter

7. Nøgletal (fortsat)

	<u>kr. pr. andels-m²</u>
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	612
H2 Erhvervslejeindtægter	-
H3 Boliglejeindtægter	-

Andelsboligforeningens drift

	<u>Forrige år kr.</u>	<u>Sidste år kr.</u>	<u>Indev. år kr.</u>
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	<u>126</u>	<u>(1.327)</u>	<u>240</u>
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>9.502</u>		
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>14.288</u>		
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>23.790</u>		
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	6	5	4
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>70</u>	<u>99</u>	<u>54</u>
M3 Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>76</u>	<u>104</u>	<u>58</u>

Finansielle forhold og afdrag

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 9%			
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>73</u>	<u>74</u>	<u>118</u>